

SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
26/18	Planutvalget	04.05.2018
31/18	Kommunestyret	31.05.2018

Ark.: L12 201502

Lnr.: 7375/18

Arkivsaksnr.: 15/2048-117

Saksbehandler: Jon Sylte

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING OTG SKEIKAMPEN - 2. GANGS BEHANDLING

- Vedlegg:
1. Plankart vertikalnivå 2 og 3, datert xx.2018 (endra etter PL-behandling)
 2. Plankart vertikalnivå 1, datert xx.2018 (endra etter PL-behandling)
 3. Reguleringsbestemmelser, datert 23.05..2018 (endra etter PL-behandling)
 4. Planbeskrivelse med KU og ROS, datert 24.04.2018
 5. Oversikt over endringer i planen etter offentlig ettersyn
 6. Høringsuttalelser med administrasjonens kommentar
 7. Plankart med bygninger (ikke juridisk bindende)
 8. Illustrasjonsplan (ikke juridisk bindende)
 9. Illustrasjonsplan skianlegg

Nye vedlegg til kommunestyrets behandling:

10. Brev fra Høifjeldssanatoriet i Gausdal AS 03.05.2018
11. Notat fra rådmannen vedr. brev fra Høifjeldssanatoriet
12. Brev fra Fylkesmannen i Oppland 04.05.2018
13. Brev fra Statens vegvesen 09.05.2018
14. Brev fra Oppland fylkeskommune 07.05.2018

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

- Særutskrift PL 1/18 Detaljregulering OTG Skeikampen – 1.g. behandling
- Notat flomberegning
- Fagutredning for overvann og VA tilkobling
- Prinsippsnitt flom
- Illustrasjonsplan med flomveier
- Illustrasjonsfoto, 2 stk.
- Diverse utredninger til 1. gangs off. ettersyn

SAMMENDRAG:

Detaljreguleringsplan for OTG Skeikampen er oversendt fra Olav Thon Gruppen til første gangs behandling. Plankonsulent har vært Multiconsult. Planen har blitt til etter en omfattende prosess og der kommunen har vært mye involvert underveis. Gode medvirkningsprosesser med berørte og interesserte parter er vektlagt, og det er gjennomført flere medvirkningsmøter.

Hovedformålet i gjeldende kommunedelplan er kommersielt reiseliv. Gjennom politiske vedtak underveis er det gitt politisk aksept på at reguleringsområdet i stor grad tilrettelegges for reiselivsutbygging med private leiligheter, samt forretningsareal og min. 100 varme senger.

Planen har vært på høring og offentlig ettersyn. Det er kommet til sammen 6 innsigelser fra regionale myndigheter, noen er delvis overlappende. Planforslaget er vesentlig omarbeida på noen punkter, for å imøtekomme både innsigelser og uttalelser fra andre. Innsigelsene er ikke formelt frafalt, men det er heller ikke kommet signaler som tyder på at de blir opprettholdt. Rådmannen tilrår at forslag til detaljregulering OTG Skeikampen godkjennes slik den foreligger.

TILLEGG TIL KOMMUNESTYRET (etter at sak til planutvalget var skrevet):

Tidligere innsigelser er frafalt, sjå vedlegg 12, 13 og 14.

Det er innkommet nye dokumenter som ligger som nye vedlegg.

- Brev fra Høiffeldssanatoriet og notat fra rådmannen til dette ble referert i planutvalget, det vises til vedlegg.*
- Brev fra Fylkesmannen om at de trekker sin innsigelse.*
- Brev fra Statens vegvesen om at de trekker sin innsigelse. De har godtatt to avkjørsler til P1 basert på noen vilkår om mindre tekniske endringer i plankartet.*
- Brev fra Oppland fylkeskommune om at de trekker sin innsigelse. De mener imidlertid at det tas for lite hensyn til stedlig byggeskikk og stedstilpasset arkitektur, og savner tydeligere tiltak for klima- og miljøløsninger.*

Rådmannen konstaterer dermed at det ikke lenger foreligger noen innsigelser. Endringene vegvesenet har satt som vilkår, er gjennomført. Dette gjelder plankart nivå 1 og 2, samt reguleringsbestemmelsene (endringene i bestemmelsene står med rødt i vedlegg 3). De nye dokumentene er lagt inn som vedlegg i stedet for de gamle. Endringene er ikke vesentlige, og medfører ikke endring for planlagt behandling.

SAKSOPPLYSNINGER:

Bakgrunn for planarbeidet

Multiconsult på vegne av Olav Thon Gruppen varsla oppstart av detaljregulering OTG Skeikampen den 06.11 2015. Den gangen ble det ikke utarbeida planprogram. Med bakgrunn i innkomne uttalelser stilte planutvalget krav om utarbeiding av planprogram og konsekvensutredning i sak 39/16 den 10.06.2016. Etter som det gikk lang tid før videre arbeid, ble det varsla ny oppstart høsten 2016. Etter innspillsrunde ble forslag til planprogram vedtatt utlagt til offentlig ettersyn av planutvalget i møte den 24.03.2017 sak 22/17. Planprogrammet ble fastsatt av planutvalget i sak 55/17 den 15.09.2017.

Arealdelen i området er fastlagt gjennom gjeldende kommunedelplan for Skei, sist revidert og godkjent av kommunestyret den 17.06.2010, sak 49/10.

Forholdet til overordna plan

I gjeldende kommunedelplan for Skei fra 2010, er en stor del av planområdet avsatt til ervervsmessig formål (kombinasjon erverv, forretning, service, reiseliv). Den delen av disse arealene som ligger innafor planområdet foreslås nå regulert til konsentrert fritidsbebyggelse, og for arealene ved Velkomstsenteret i kombinasjon med forretning, servering, tjenesteyting, hotell. Hovedformålet endres dermed fra såkalte «varme» senger til «kalde» senger. Dette er akseptert politisk gjennom vedtak i planutvalg og formannskap i mars 2017, med bakgrunn i rapport fra februar 2017 fra arbeidsgruppe nedsatt av kommunen. For øvrig er planforslaget i hovedsak i samsvar med kommunedelplanen.

Planbeskrivelse

Planområdet ligger sentralt innen destinasjonen Skeikampen, i området omkring tidligere Thon Hotell Gausdal, nå Velkomstsenteret. Planområdet er på 169 dekar. Mesteparten er eiendom tilhørende Olav Thon Gruppen (OTG), mens Høifjeldssanatoriet AS og Skei seterlag har areal i nordvest. Sentralt i området er også noen få bolig- og fritidseiendommer. Hovedformålet for planen er nye fritidsboliger.

Planen legger til rette for:

- Etablering av 430 nye fritidsleiligheter i nybygg, med variasjoner tilpassa ulike kjøpergrupper (2-6 etasjer). En relativt stor andel med parkering i kjeller.
- Riving av eldre, uegna bygningsmasse på Velkomstsenteret og rehabilitering av gjenværende bygg til 40 nye fritidsleiligheter med aktivitets-/tjenesteytings-/forretnings-/serveringstilbud i 1. etasje.
- Bruksendring av 56 eksisterende leiligheter fra utleie (næring) til fritidsbebyggelse.
- Nye lokaler for forretning, tjenesteyting, servering og aktivitetstilbud.
- Ny utfartsparkering og tilbringerheis.
- En gjennomgående sentrumsakse for gående og syklende, med tilliggende torg/aktivitetsplass i nordre del av planområdet.
- Ny gang- og sykkelveg langs Skeisvegen og Peer Gyntvegen.
- Ny planskilt kryssing for skiløype under Peer Gyntvegen.
- Delvis flytting og oppgradering av barneområdet i alpinanlegget.

Alternativer

Det er utreda tre alternativer, i samsvar med planprogrammet.

- Alternativ 0: Dagens situasjon i henhold til gjeldende kommunedelplan
- Alternativ 1: I henhold til planutvalgets vedtak juni 2016. Bygging av fritidsleiligheter, men med minimum 700 varme senger i området
- Alternativ 2: Thongrubbens forslag med endring til fritidsbebyggelse, kombinert med servering/tjenesteyting/forretning. Beholde minimum 100 varme senger. Det skal være «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie», slik det er definert i rapport fra kommunens arbeidsgruppe februar 2017.

Alternativ 2 dannar grunnlaget for utarbeiding av forslag til reguleringsplan som ble lagt ut til ettersyn første gangen.

Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen er omfattende og grundig, og synes å være i samsvar med planprogrammet. Utredningen er gruppert under følgende overskrifter/tema: Metode; landskap, byrom og estetikk; naturverdier/naturmangfold; friluftsliv og nærmiljø, barn- og unges interesser; naturressurser, inkl. landbruk; kulturminner og kulturmiljø; lokale og regionale virkninger; økonomi og gjennomføring; risiko og sårbarhet, ROS-analyse; oppfølgende undersøkelser; avbøtende tiltak; oppsummering og sammenstilling av konsekvenser; forslagsstillers anbefaling.

Det blir ikke her gjort nærmere rede for utredningen, det vises til planbeskrivelsen kap. 6. Noen av områdene blir kommentert under Vurdering.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen viser at disse risikofaktorene må vies oppmerksomhet i vidare planlegging:

- Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet til området. Tiltak: God brøyteberedskap.
- Ulykke i avkjørselspunkt: Driftsprosedyrer for brøyting, slik at sikt ikke hindres.
- Ulykke med gående/syklende der intern skiløype krysser atkomstveg: Fartsdempende sluser som gjør at skiløper må stoppe opp.
- Utrykningstid politi, ambulanse og brann ved dårlig vær- og kjøreforhold: Brannsikringstiltak utover minimumskrav.

Barn og unge

I henhold til plan- og bygningsloven skal planbeskrivelsen vise hvordan hensynet til barn og unge er ivarettatt og hvordan medvirkningsprosessen er lagt til rette. Representanten for barn og unge i kommunen har mottatt varsel om oppstart. Det er avholdt eget medvirkningsverksted spesielt tilrettelagt for representanter for ungdomsråd, elevråd, idrettsorganisasjoner m.m. Deler av dagens barneområde er flytta litt lengre unna de nye bygga, og skal oppgraderes. Det er en stor leikeplass sentralt i området, samt et torg som kan brukes som skøytebane om vinteren. Innimellom den øverste bebyggelsen er det lagt inn et åpent aktivitetsområde. Det er nærmiljøområder i hvert formålsfelt. Skiløyper og gangstier gjennom området er planlagt. Ny gang- og sykkelveg langs hovedvegen gjennom hele området, og med planfri kryssing av Peer Gyntvegen for ei mye brukt skiløype.

Planprosess

Det er avvikla oppstartmøte med kommunen, og igangsetting av planarbeidet er varsla to ganger, sist den 01.04.2017. Planprogram har vært utlagt til offentlig ettersyn med høringsfrist 16.05.2017. Det er avholdt egne medvirkningsmøter:

- Møte med grunneiere vedr. reguleringsformål, gang- og sykkelveg, skiløypekryssing o.a.
- Medvirkningsmøte for barn og unge og idrett.
- Åpent informasjonsmøte i Gausdal
- Informasjonsmøte i Oslo etter initiativ fra Samarbeidsutvalget for fritidsboligforeninger på Skei-Austlid
- Flere runder i Regionalt planforum, også under høringa.

Medvirkningsmøtene har vært relativt godt besøkt, og med godt engasjement. Det har kommet mange positive og konstruktive innspill. Temaer som har vært mye omtalt er høgde på nye bygg i felt 11 nedenfor skiheisen og med skygge inn på barneområdet, trafikk- og parkeringssituasjonen, tilbringerheis og kryssing av skiløyper og aktivitetsområde, samt omfanget av utbygginga.

Planutvalget vedtok i møte den 19.01.2018 (sak 1/18) å sende forslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn, med frist for uttalelse 15.03.2018. I løpet av høringsperioda har det vært ett åpent høringsmøte. Det er innkommet i alt 29 uttalelser. De innkomne uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 6. Både i høringsperioda og etter avslutta høring har det vært møter og god kontakt for øvrig om planen og behov for endringer.

Uttalelser

Uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 6. Her trekkes fram de viktigste forholdene som er kommet fram, uten at den enkelte uttalelse er referert.

Innsigelser:

- Statens vegvesen
 - Parkeringskjeller og faste parkeringsplasser innenfor byggegrensa til fv. 337 Skeisvegen
 - Uklare bestemmelser om ferdigstillelse av gang- og sykkelveg og forventa ferdigstillelse av denne
- Fylkesmannen i Oppland
 - Mangelfulle bestemmelser om gang- og sykkelveg, av hensyn til barn og unge
 - Mangelfulle bestemmelser om torg i felt 7, av hensyn til barn og unge
- NVE
 - Mangelfulle bestemmelser om overvannshåndtering og flom, av samfunnssikkerhetshensyn
- Oppland fylkeskommune
 - Nedfartsløype SL3 som krysser trafikerte veger vurderes som lite trafikksikkert
 - Felt 11 har en betydelig estetisk konsekvens. Dette er forma som en anmodning.

Hovedpunkt ellers i uttalelsene:

- For høge bygg, spesielt i felt 11 og delvis i felt 13. Noen ønsker at de høgeste bygga skal være lengst i sør. Kaster mye skygge inn mot bunnstasjonen i heisanlegget og i barneområdet på østsida av denne. Området er også mye brukt av ungdom og en møteplass for familier og grupper, og blir mindre verdifullt når det blir liggende i skygge fra bygga. Bygga stenger for utsikt mot sør. Så høge bygg og delvis med flate tak bryter med tradisjonell byggeskikk i området.
- For lite plass til parkering, spesielt i toppsesong. Fører til mye «villparkering» langs vegar og på private områder.
- Har den nye tilbringerheisen fra parkeringsplass 1 stor nok kapasitet? Har heisanlegget for øvrig stor nok kapasitet ved så stor utbygging?
- Tennisbaner må opprettholdes/erstattes.
- Tydeligere tiltak for klima- og miljøløsninger og bruk av alternative energikilder, savner sammenligning med bruk av tre i klimaregnskapet.
- Spørsmål fra de som bor og/eller driver næring i området om opprettholdelse av parkering, atkomster og annen infrastruktur i anleggsperioda og etterpå.
- Eiere av eksisterende fritidseiendommer innen planområdet ønsker ikke at disse skal kunne bli parkeringsplasser i framtida. Behov for støyskjerming langs fylkesvegen.
- Motstand mot anleggstrafikk langs Segalstadsetervegen.
- Behov for tiltak for mjuke trafikanter utenom planområdet pga. økt trafikk.
- Skeikampen Eiendom og Gausdal Næringsforum er positive til planene.
- Behov for planfrie kryssinger mellom skiløyper og bilveger.
- For dårlig prosess i forhold til spesielt barn og unge.

VURDERING:

Generelt om planen

Hovedformålet for utbygging i planen er annerledes enn i gjeldende kommunedelplan, ved at ervervsmessig formål i stor grad endres til fritidsbebyggelse. Dette har det vært en omfattende prosess på, med flere behandlinger i planutvalget, egen arbeidsgruppe nedsatt av kommunen for å vurdere dette mer prinsipielt, og til at denne endringa er akseptert ved godkjenninga av planprogrammet. Dette er også trenden ved mange reiselivsdestinasjoner i fjellet – ved at hoteller seksjoneres og at det i stor grad bygges leilighetsbygg for salg som fritidsleiligheter. Det er ikke godt å vite hva som er det beste for utviklinga på lang sikt, men det er også uheldig for en destinasjon at utvikling stopper opp fordi utbyggere/drivere ikke finner det forretningsmessig lønnsomt å etablere bygg for utleie i stedet for fritidsformål. Fra kommunen sin side er det lagt vekt på at nybygg til fritidsformål skal bygges som «leiligheter tilrettelagt for utleie», for å stimulere til og legge mest mulig til rette for utleie fra de private eierne.

Planbeskrivelsen

Det er en omfattende planbeskrivelse, med et sammendrag i starten. I og med at det er ett av de tre vurderte alternativene som har vært på høring, så kommenteres ikke andre forhold enn det som gjelder det valgte alternativet.

Parkering: Kommunen har lagt til grunn et krav om min. 1 parkeringsplass for to- og treroms leilighet, og 1,5 for større leiligheter. Ut fra ordelninga på type leilighet, så gir dette et gjennomsnitt på 1,2 p-plasser pr. leilighet. Mye av parkeringsbehovet for nye bygg høyere enn 2 etasjer skal skje i parkeringskjeller. Dette synes administrasjonen er veldig positivt. Nye 2-etasjes bygg skal ha parkering inne på eget formålsområde. Den nye store fellesparkeringa i sør (P1) er anslått å gi plass til min. 170 p-plasser i første fase. I bestemmelsene er det lagt inn regler om at behov for mer parkering skal tas til stilling til etter ei viss tid, og da er det hjemmel i planen for å etablere et parkeringsplan 2 på denne plassen, samt at den kan utvides inn på arealet som i dag brukes til etablerte hyttetomter ved siden av (felt 15 FF/P).

Illustrasjonsplanen for parkering viser 465 p-plasser under bakken og 848 oppå bakken. Dette er før utbygging av plan 2 på P1, utvidelse inn på felt 15, og uten parkeringskjeller i felt 2. Disse anslås samla til min. 300 plasser, dvs. et samla potensiale på 1150-1200 p-plasser. Behovet for alle fritidsleiligheter er etter våre beregninger og forutsetninger ca. 600 plasser. Det gjenstående er da til varme senger, besøkende i forretningene, ansatte og utfartsparkering.

Ut fra ei totalvurdering mener rådmannen at det er vist tilstrekkelig parkering i en normalsituasjon, og gode muligheter for utvidelser. På de dagene med mest trafikk i påske og vinterferie kan det bli knapt med parkering i sentrum, og det er viktig at fellesskapet på Skei på sikt utvikler mer parkering for utfartsparkering. Dette kan skje på flere plasser, f.eks. ved Skei Appartement/bommen for Peer Gyntvegen, nedenfor Thon Hotell Skeikampen, under høgspentlina nedenfor Skei Senter, på avsatt område ved gamle renseanlegget m.m. På sikt bør det etableres skyttelbusser inn fra parkeringsplasser som ligger et stykke unna, som også dekker hytteområder mot Veslesetra og Sør-Skei. Rådmannen mener ikke det er hensiktsmessig å beslaglegge mer areal i sentrum til parkering, både ut fra hensyn til at dette er viktige utbyggingsareal og ut fra at det fra miljø- og estetiske hensyn ikke er gunstig med for store grå flater som står ubenyttede i en normalsituasjon.

Konsekvensutredning

Lokale og regionale virkninger: Analyses viser at planlagt utbygging gir betydelig økning i omsetning og antall arbeidsplasser. Det forutsettes at av leiligheter med kalde senger, blir 19% leid ut gjennom frivillig utleie, og dersom det slår til så er det positivt for aktiviteten i området.

Landbruk: Innen planområdet er det 39 dekar dyrkbar mark som blir berørt. En god del av dette er areal som i dag brukes til golfområde og parkering, og ingenting brukes til slåttmark. Beite foregår i liten grad inne i området. Arealene er omdisponert til andre formål også i kommunedelplanen. I planen foreslås det bestemmelser om at utbyggingsområdet skal inngjerdes/avstenges slik at ikke beitedyr kommer inn. Dette er etter forslag fra administrasjonen, ut fra at det også for beitedyrene er en fordel at de ikke «forviller» seg inn i et område med så mye utbygging og trafikk, med den jaginga av dyr som da vil skje, og med fare som tekniske installasjoner medfører.

Barn og unge: Medvirkningsverkstedet for barn og unge var godt besøkt, og her kom det mange synspunkter som er tatt med videre. Deler av dagens barneområde blir liggende i

skygge fra ny utbygging opp mot heisanlegget, og dette flyttes litt lenger unna og oppgraderes. Et av de planlagte bygga opp mot alpinanlegget er flytta, slik at det blir sol direkte inn mot bunnstasjonen og utsikt mot sør. Det er positivt med en stor leikeplass sentralt i området, samt et torg som kan brukes som skøytebane om vinteren. Skiløyper og gangstier gjennom området, samt ny gang- og sykkelveg gjennom hele området gjør ferdsel tryggere for mjuke trafikanter. Det samme gjelder planfri kryssing av Peer Gyntvegen for ei mye brukt skiløype.

Miljø: Kommunen ønsker sterk vekt på miljøhensyn i vid forstand, og har vektlagt det i kommunikasjonen med utbygger. I bestemmelsene legges det opp til bygg med høy kvalitet, både når det gjelder byggeteknikk, materialbruk og estetikk. Det er tatt inn krav om mest mulig tre i bygginga, og med tilrettelegging for bruk av alternativ energi og fleksible energiløsninger.

Kulturminner og kulturmiljø: Eksisterende bygg i området er fra forskjellige tidsepoker og av varierende kvalitet. Vi kan bl.a. vise til Thon Hotel Skeikampen, som bærer tydelig preg av å være bygd i flere etapper, med forskjellig materialbruk og farge utvendig, flatt tak m.m. Planene vil bidra til mer helhetlig utbygging av hele området, og kvalitetsmessig vil det være et løft forutsatt at det gjennomføres i samsvar med intensjonene. Det er ikke kjente kulturminner i området.

Naturmangfold: I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkninger for naturmangfold vurdert etter §§ 8-12. Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilfredsstillende, jfr. kriteriene etter loven basert på tidligere registreringer og konsekvensutredning i overordna plan. Det vurderes slik at tiltaket ikke vil medføre risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene i offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 synes derfor tilstrekkelig ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen viser ikke spesielle aktsomhetsbehov anna enn det en kan forvente i et reiselivsområde som ligger relativt langt fra utrykningspunkt for brann m.m., og at det er i et snørikt område. Det er greie forslag til tiltak. Brannhensyn må spesielt ivaretas ved videre prosjektering ut fra at det er store og høge bygg. Dette gjelder også behovet for nok slokkevatn og tilstrekkelig trykk. Dette avklares i detaljprosjektering sammen med brannvesen og kommune.

Plan for handtering av overvatn var for lite konkret ved første gangs behandling. Her er det laga tilleggsutredninger og planer som synes å imøtekomme krava fra NVE.

Risikofaktoren med at en skinedfart i hellende terreng krysser en atkomstveg, er nå avklara ved at atkomstvegen er flytta.

Endringer i planen etter offentlig ettersyn

Vedlegg 5 gir nærmere omtale av endringer som er gjort etter offentlig ettersyn. Her er noen hovedpunkter:

- Ett av byggene i felt 11, øverst mot heisanlegget, er flytta vestover til felt 12, og bytter plass med leke-/aktivitetsareal. Dette åpner opp bunnområdet mot sør, slik at det blir bedre utsikt og bedre solforhold ved bunnstasjonen i skiheisen.

Bebyggelsen i felt 13 (sør for Vikingland) er flytta litt mot vest, og skiløypetraseen er flytta tilsvarende vestover. Dette gir bedre plass i alpinbakken ved bunnstasjonen til skiheisen.

- Torg: Det er lagt inn mer konkrete krav til opparbeiding av torget i felt 7, og bestemmelser om at torget og de store lekearealene i felt 10 og 11 skal være offentlig tilgjengelige.
- Gjennomføring av gang- og sykkelveg langs Skeisvegen er sikra med reguleringsbestemmelser gjennom rekkefølgekrav knytta opp til antall enheter, i stedet for feltnummer. Samtidig er etablering av bussholdeplasser knytta opp til at de skal bygges samtidig med gang- og sykkelvegen inntil.
- Etter innspill fra Statens vegvesen er det lagt inn separat inn- og utkjøring på p-plass 1. Vegatkomstene til felt 1, 4, 10 og 14 er knytta sammen med disse inn- og utkjøringene, slik at disse feltene får atkomst fra sør i stedet for fra vest. Trafikkbelastningen i hovedinnkjøringa til Velkomstsenteret og i øvre del av sentrum blir da mindre.
- Ny bestemmelse som hindrer parkering i byggegrense langs fylkesvegen, og p-etasje under P1 er flytta utenfor byggegrensen.
- Skinedfarten midt gjennom feltet fra heisstasjonen til P1 krysser nå ikke atkomstveg i det bratteste området, ettersom denne atkomstvegen er flytta til P1. Skinedfarten krysser denne vegen i et nesten flatt område, og de fleste tar av seg skiene seinest når de kommer ned til parkeringsplassen og før kryssinga med vegen.
- Det er lagt inn en ny skinedfart fra ovenfor bunnstasjonen og på nord- og vestsida av utbyggingsområdet til bussholdeplassen ved innkjøringa til Velkomstsenteret, og med krav til tidspunkt for istandsetting.
- Krav til overvannshandtering er presisert i bestemmelsen slik NVE ønsker det. Det er tatt inn krav om at overvatnet må ledes sikkert fra planområdet og videre nedover mot Skeiselva, med sikker kryssing av hovedledninger for VA nedenfor bebyggelsen.
- I bestemmelsene er det lagt inn at anleggstrafikken ikke skal gå langs Segalstadsetervegen, annet enn etter spesiell tillatelse fra kommunen.
- Det er lagt inn bestemmelse som tillater maks. 1500 m² detaljhandel innen planområdet.
- Bestemmelsen om krav til bruk av tre er tydeliggjort.
- Ny bestemmelse om at bygg skal være tilrettelagt for bruk av alternativ energi.

Innvending fra forslagsstiller

Det er kommet merknad fra fylkeskommunen og fylkesmannen om at de savner tydeligere tiltak for klima- og miljøløsninger og at alternative energikilder velges om oppvarming, mer bruk av tre, grønne tak, bruk av stedegen stein og kortreiste produkter. Det er begrensa hvor langt kommunen kan stille slike krav med hjemmel i plan- og bygningsloven, og forslagsstiller mener at det ikke er hjemmel for å gå så langt. Myndighetene er forespurt om vegledning på reguleringsbestemmelser om dette, men vi har ikke fått konkrete råd.

Bestemmelsene om bruk av tre er forsøkt skjerpa, men etter motsigelse fra forslagsstiller har vi gått bort fra krav om bruk av tre i bærekonstruksjon. Men bygget skal ha et tydelig treuttrykk.

Når det gjelder bruk av alternativ energi, har vi ikke fått aksept fra forslagsstiller på at dette kan legges inn som krav, og det kommer fram at de ønsker å bruke elektrisitet til oppvarming. Kommunen mener det må kunne kreves bruk av vannbåren varme, i det minste i de store bygga. Dette med henvisning til TEK 10 som sier at «bygning med over 1 000 m² oppvarma BRA skal ha energifleksible varmeløsninger, og tilrettelegges for bruk av lavtemperatur varmeløsninger».

Kommunens formulering i bestemmelsene pkt. 6.7 er slik:

«Byggverk skal utformes med hensyn på energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Det skal tilrettelegges for bruk av alternative energikilder.»

Forslagsstiller argumenterer slik mot dette:

Hovedfokus på elektrisk oppvarming etter en helhetsvurdering:

- o Fornybar ved å sikre opprinnelsesgaranti
- o Sentralisert varmesentral gir stort varmetap
- o Liten brukstid, ineffektiv drift av sentralisert varmesentral
- o Liten mulighet for varmegjenvinning taler mot sentralisert varmesentral
- o Unngår svevestøv fra varmesentral med bio
- o Enkel drift
- o Motiverer for energisparing i motsetning til fellesanlegg
- o Ved å tilfredsstille kravene i TEK er energiforbruket uansett svært lavt
- o Lav investering
 - Energibrønner ikke aktuelt pga. fjellets beskaffenhet (lite energipotensiale)
 - Fokus på tradisjonell materialbruk, ikke forenlig med store flater med solceller eller solvarme
 - Store snømengder vanskeliggjør bruk av solceller eller solvarme på tak
 - Bio medfører mer tungtrafikk enn for el

Rådmannen mener at flere av disse punktene ikke er reelle, og en presiserer at en ikke har stilt krav om en spesiell alternativ energikilde, men at det skal tilrettelegges for det. Etter vårt syn betyr det vannbårent varmesystem i de fleste tilfeller, men det er fortsatt en mulighet at det kan brukes elektrisitet for å varme opp vatnet, men muligheten er der uansett til å veksle ut med annen energikilde seinere. Rådmannen tilrår at administrasjonens forslag brukes.

Ut over dette ene punktet er det ingen uenighet om det foreliggende planforslag mellom forslagsstiller og kommunen som planmyndighet. Endringene har skjedd gjennom et konstruktivt samarbeid, og forslagsstiller har gjort en stor jobb med å ferdigsstille de nye plandokumentene.

Videre behandling

Det har vært mye samhandling mellom regionale myndigheter, forslagstiller og kommunen etter høringsfristen har gått ut, spesielt for å gjøre endringer som imøtekommer innsigelsene som foreligger. Kommunen har fått positive tilbakemeldinger på endringene, men hittil ikke mottatt formell bekreftelse på at innsigelsene frafalles. Det er imidlertid ikke mottatt signaler som tyder på det motsatte.

Kommunen må også ta stilling til om planforslaget skal legges fram til sluttbehandling, eller legges ut på nytt offentlig ettersyn. Alle endringer er gjort for å imøtekomme innsigelser og uttalelser, og slik sett har det blitt en bedre plan. En kan ikke sjå at endringen skal være til vesentlig ulempe for noen part. Stort sett er endringene mellom formål, og det er i veldig liten grad at dette medfører endra formål. Rådmannen tilrår derfor at planen kan sluttbehandles. Forslagsstiller er innforstått med denne framgangsmåten.

Samla vurdering og konklusjon

Det er ei omfattende utbygging det legges til rette for gjennom denne planen. Planmaterialet er grundig og har vært gjennom en detaljert prosess sammen med kommunen, og i siste runde sammen med regionale myndigheter. For Skeikampen som reiselivsdestinasjon er det veldig positivt at en utbygger nå er villig til å satse så mye ressurser i området. Dette bygger opp under det behovet som er vist i tidligere analyser om at det må til mange flere senger i området for å få ei positiv utvikling av destinasjonen. I utgangspunktet ønska kommunen større satsing på utvikling av ervervsmessig drift, men når det ikke lar seg realisere så viser ringvirkningsanalysa at gjennomføring av denne planen gir stor effekt på omsetning og arbeidsplasser i området.

Med gjennomførte endringer etter høringa mener rådmannen at det er gjort vesentlige grep for å bedre planen i forhold til innhold i mange av uttalelsene som er kommet. En mener også at endring i bestemmelser og plankart gjør at en har imøtekommet innsigelsene fra regionale myndigheter.

Rådmannen tilrår at planforslaget legges fram for godkjenning i kommunestyret.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

innstilling:

Foreliggende detaljreguleringsplan OTG Skeikampen godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Planutvalget behandlet saken den 04.05.2018 sak 26/18

Behandling:

Habilitet:

Representanten Marie Louise Lørken (Frp/H) tok opp spørsmålet om sin habilitet som styreleder og daglig leder i Høifjeldssanatoriet as, grunneier innen planområdet og som styreleder og daglig leder i Skei booking as.

Representanten fratrådte under diskusjon og avstemming over habilitetsspørsmålet, og planutvalget behandlet spørsmålet med 6 medlemmer. Vurdering av habiliteten ble gjort og deretter votert over.

Votering over habilitet:

Planutvalget vedtok enstemmig at Marie Louise Lørken er inhabil.

Vararepresentant Viggo Haugen, Bygdalista tiltrådte, og Planutvalget behandlet saken med 7 medlemmer.

Behandling av saken:

Innledningsvis hadde Jon Sylte en gjennomgang av planforslaget.

Følgende dokumenter ble referert:

- Brev fra Høifjeldssanatoriet, datert 02.05.2018.
- Notat fra Rådmannen, datert 04.05.2018.
- Brev fra Fylkesmannen i Oppland, datert 04.05.2018.

Representanten Eystein Fære Forseth, (SP), fremmet følgende forslag til endret ordlyd i planbestemmelsene pkt. 6.15:

"Byggverk skal utformes med hensyn på energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Det skal tilrettelegges for bruk av alternative energikilder, herunder biobrensel med pipeløsning, for bygg under 1000m² BRA".

Votering:

Forslaget til Eystein Fære Forseth ble tilrådt med 6 mot 1 stemme.

Rådmannens forslag til vedtak, med endring i pkt. 6.15 i bestemmelsene, ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Foreliggende detaljreguleringsplan OTG Skeikampen godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, med følgende endring i planbestemmelsene pkt. 6.15:

"Byggverk skal utformes med hensyn på energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Det skal tilrettelegges for bruk av alternative energikilder, herunder biobrensel med pipeløsning, for bygg under 1000m² BRA".

Kommunestyret behandlet saken den 31.05.2018 sak 31/18

Behandling:

Marie Louise Lørken tok opp sin habilitet på grunn at hun og nær familie er grunneiere i området. Hun gikk i fra under behandling av habilitet. 22 representanter. Hun ble enstemmig vedtatt inhabil.

22 representanter tilstede ved behandling av saken.

Votering: Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Foreliggende detaljreguleringsplan OTG Skeikampen godkjennes, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, med følgende endring i planbestemmelsene pkt. 6.15:

"Byggverk skal utformes med hensyn på energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Det skal tilrettelegges for bruk av alternative energikilder, herunder biobrensel med pipeløsning, for bygg under 1000m² BRA".